

**Groth & Lyngdal**  
**Ejendomsinvest III ApS**  
Bycentret 202, st.th.  
5330 Munkebo  
CVR-nr. 29799652

**Årsrapport 01.10.2015 -  
30.09.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.03.2017

**Dirigent**

---

Navn: René Groth

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2015/16	6
Balance pr. 30.09.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Groth & Lyngdal Ejendomsinvest III ApS  
Bycentret 202, st.th.  
5330 Munkebo

CVR-nr.: 29799652

Stiftet: 10.11.2006

Hjemsted: Odense C

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Direktion**

René Groth

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Groth & Lyngdal Ejendomsinvest III ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 03.03.2017

### Direktion

René Groth

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Groth & Lyngdal Ejendomsinvest III ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Groth & Lyngdal Ejendomsinvest III ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvor ledelsen har beskrevet og omtalt den væsentlige usikkerhed, der er knyttet til målingen af selskabets investeringsejendomme.

#### Overtrædelse af momslovgivning

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet i årets løb har indberettet forkerte momsangivelser. Forholdet er i strid med momsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 03.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jan Knudsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af ejendomme til bolig- og erhvervsformål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.670 t.kr. mod 2.788 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 946 t.kr. mod 1.546 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til omtalen under note 1 til årsregnskabet.

### Forventet udvikling

Direktionen forventer, at selskabet i det kommende regnskabsår vil kunne fastholde sit nuværende aktivitetsniveau med positivt driftsresultat.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.670.400</b>	<b>2.788.312</b>
Personaleomkostninger	2	0	(3.500)
Af- og nedskrivninger	3	(1.250)	(1.250)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.669.150</b>	<b>2.783.562</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	1.456.219
Andre finansielle indtægter		13.516	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(49.667)
Andre finansielle omkostninger		(1.467.876)	(2.594.216)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.214.790</b>	<b>1.595.898</b>
Skat af årets resultat	4	(269.270)	(49.971)
<b>Årets resultat</b>		<b>945.520</b>	<b>1.545.927</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		945.520	1.545.927
		<b>945.520</b>	<b>1.545.927</b>



**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		55.599.236	55.568.820
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	1.250
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>55.599.236</u>	<u>55.570.070</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>55.599.236</u>	 <u>55.570.070</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		264.909	391.798
Andre tilgodehavender		259.144	204.785
<b>Tilgodehavender</b>		<u>524.053</u>	<u>596.583</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>213.040</u>	 <u>95.478</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>737.093</u>	 <u>692.061</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>56.336.329</u>	 <u>56.262.131</u>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		7.560.367	6.614.847
<b>Egenkapital</b>		<b>7.685.367</b>	<b>6.739.847</b>
Udskudt skat		920.459	708.961
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>920.459</b>	<b>708.961</b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.373.334	33.440.057
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		11.278.021	11.516.229
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>43.651.355</b>	<b>44.956.286</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.566.963	1.564.367
Bankgæld		193.119	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		918.877	843.023
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.032	223.680
Skyldig selskabsskat		166.178	108.406
Anden gæld		1.196.979	1.117.561
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.079.148</b>	<b>3.857.037</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>47.730.503</b>	<b>48.813.323</b>
<b>Passiver</b>		<b>56.336.329</b>	<b>56.262.131</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	6.614.847	6.739.847
Årets resultat	0	945.520	945.520
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>7.560.367</b>	<b>7.685.367</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udvikling i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets portefølje af investeringsejendomme på statusdagen. For erhvervs- og boligejendomme er markedsværdien opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

Den afkastbaserede målemetode tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående. Budgettet indeholder således lejeindtægter for 2015/16 tillagt markedsleje for ledige lejemål. Herfra fratrækkes driftsudgifter, omfattende blandt andet skatter og afgifter, forsikringer, renhold, forsyningsafgifter, udgifter til vicevært og administration. Herudover fratrækkes vedligeholdelsesudgifter, som er fastsat individuelt for hver ejendom men med udgangspunkt i de faktiske afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Markedsværdien fremkommer ved kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav, der ligger i intervallet 7,0% til 8,8%.

Målemetoden er baseret på et krævet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en hvis usikkerhed. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet i nedenstående tabel i note 5, som viser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Ejendommens drift er normaliseret og baseret på 100% udlejning. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtig.

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	0	3.500
	<b>0</b>	<b>3.500</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	
	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.250	1.250
	<b>1.250</b>	<b>1.250</b>

## Noter

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	57.772	108.406
Ændring af udskudt skat	211.498	(58.435)
	<b>269.270</b>	<b>49.971</b>
		<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>
	<b>Investerings- ejendomme</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	53.065.929	166.230
Tilgange	30.416	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>53.096.345</b>	<b>166.230</b>
Opskrivninger primo	2.502.891	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.502.891</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(164.980)
Årets afskrivninger	0	(1.250)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(166.230)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>55.599.236</b>	<b>0</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratregkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,9
Højeste afkastprocent	8,8
Laveste afkastprocent	7,0

## Noter

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Værdi af ejendoms- porteføljen	Forskelsværdi	Ændring i egenkapital
Afkast %	kr.	kr.	kr.
7	63.040.000	7.440.766	5.729.390
7,9	55.599.236	0	0
9	49.031.111	(6.568.123)	(5.057.454)

	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.062.051	1.063.263	32.373.334	26.245.229
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	504.912	501.104	11.278.021	9.327.601
	<b>1.566.963</b>	<b>1.564.367</b>	<b>43.651.355</b>	<b>35.572.830</b>

### 7. Eventualforpligtelser Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nørager Ejendomme ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2014/15 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat fra den 1. juli 2015, hvor selskabet købes.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2015, hvor selskabet købes, ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og royalties.

## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.161 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 55.599 t.kr.

### **9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Nørager Ejendomme ApS, Nørager

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30.09.2015 uden tilpasning af sammenligningstillene.

Effekten af ændringen af anvendt regnskabspraksis vurderes uvæsentlig.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontoromkostninger og markedsføringsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.